Deutscher Bundestag
8. Wahlperiode

Drucksache 8/359

06. 05. 77

Sachgebiet 403

Beschlußempfehlung und Bericht

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem von der Bundesregierung eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung sachen- und grundbuchrechtlicher Vorschriften sowie von Vorschriften der Zivilprozeßordnung, des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung und der Kostenordnung – Drucksache 8/89 –

A. Problem

Bei der Beleihung von Grundstücken ist es zur Regel geworden, daß sich der Eigentümer gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger verpflichtet, die im Range vorgehenden Grundpfandrechte im Falle der Vereinigung dieser Rechte mit dem Eigentum löschen zu lassen und daß dieses Recht durch eine Löschungsvermerkung gesichert wird. Dadurch entsteht für alle Beteiligten ein erheblicher Zeit- und Kostenaufwand.

Außerdem ist nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 29. Oktober 1976 entgegen der in der Praxis bisher weit verbreiteten Meinung eine Auflassungsvormerkung nicht in jedem Falle geeignet, den Auflassungsanspruch im Falle des Konkurses des Bauträgers ausreichend zu sichern.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf, den der Rechtsausschuß mit geringfügigen Änderungen einstimmig billigt, sieht für die Inhaber von Grundpfandrechten, falls nichts anderes vereinbart wird, kraft Gesetzes einen Anspruch auf Löschung der vor- und gleichrangigen Grundpfandrechte vor, wenn sich diese mit dem Eigentum in einer Person vereinigen. Dem eingetragenen Gläubiger eines Grundpfandrechts soll ein solcher Anspruch hinsichtlich des für ihn eingetragenen Rechts zustehen. Außerdem soll der Inhalt

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 821, Goethestraße 56, 5300 Bonn-Bad Godesberg 1, Telefon (0 22 21) 36 35 51

der Grundpfandrechtsbriefe auf die für die Bezeichnung des Grundpfandrechts wesentlichen Angaben beschränkt werden.

Einstimmig bei wenigen Enthaltungen empfiehlt der Rechtsausschuß eine Ergänzung des Gesetzentwurfs, die gewährleisten soll, daß die Auflassungsvormerkung auch im Konkurs des Bauträgers der Sicherung der Ansprüche des Immobilienkäufers dienen kann.

C. Alternativen

Der weniger weitgehende Vorschlag, lediglich auf den Vermerk der — weiterhin im Grundbuch einzutragenden — Löschungsvormerkungen auf den Briefen der betroffenen Rechte zu verzichten, wurde im Rechtsausschuß zwar erörtert, jedoch von keiner Seite zum Antrag erhoben.

D. Kosten

keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Gesetzentwurf — Drucksache 8/89 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen,
2. die zu dem Gesetzentwurf eingegangenen Petitionen für erledigt zu erklären.

Bonn, den 5. Mai 1977

Der Rechtsausschuß

Dr. Lenz (Bergstraße)	**Dr. Emmerlich**	**Dr. Eyrich**
Vorsitzender	Berichterstatter	

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung sachen- und grundbuchrechtlicher Vorschriften sowie von Vorschriften der Zivilprozeßordnung, des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung und der Kostenordnung — Drucksache 8/89 — mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung sachen- und grundbuchrechtlicher Vorschriften *sowie von Vorschriften der Zivilprozeßordnung, des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung und der Kostenordnung*	**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung sachenrechtlicher, grundbuchrechtlicher und anderer Vorschriften**
Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:
Artikel 1 **Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**	Artikel 1 **Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**
Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:	Das Bürgerliche Gesetzbuch **in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 9. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3317),** wird wie folgt geändert:
1. § 1179 erhält folgende Fassung:	1. § 1179 erhält folgende Fassung:
„§ 1179	„§ 1179
Verpflichtet sich der Eigentümer einem anderen gegenüber, die Hypothek löschen zu lassen, wenn sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt, so kann zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden, wenn	Verpflichtet sich der Eigentümer einem anderen gegenüber, die Hypothek löschen zu lassen, wenn sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt, so kann zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden, wenn demjenigen, zu dessen Gunsten die Eintragung vorgenommen werden soll,
1. demjenigen, zu dessen Gunsten die Eintragung vorgenommen werden soll, ein anderes gleichrangiges oder nachrangiges Recht als eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld am Grundstück zusteht oder	1. ein anderes gleichrangiges oder nachrangiges Recht als eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld am Grundstück zusteht oder
2. *der in Nummer 1 Genannte* einen Anspruch auf Einräumung eines solchen anderen Rechts oder auf Übertragung des Eigentums am Grundstück *hat;* der Anspruch kann auch ein künftiger oder bedingter sein."	2. ein Anspruch auf Einräumung eines solchen anderen Rechts oder auf Übertragung des Eigentums am Grundstück **zusteht;** der Anspruch kann auch ein künftiger oder bedingter sein."

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
2. Nach § 1179 werden folgende neue Paragraphen eingefügt:	2. Nach § 1179 werden folgende neue Paragraphen eingefügt:
„§ 1179 a	„§ 1179 a
(1) Der Gläubiger einer Hypothek kann von dem Eigentümer verlangen, daß dieser eine vorrangige oder gleichrangige Hypothek löschen läßt, wenn sie im Zeitpunkt der Eintragung der Hypothek des Gläubigers mit dem Eigentum in einer Person vereinigt ist oder eine solche Vereinigung später eintritt. Ist das Eigentum nach der Eintragung der nach Satz 1 begünstigten Hypothek durch Sondernachfolge auf einen anderen übergegangen, so ist jeder Eigentümer wegen der zur Zeit seines Eigentums bestehenden Vereinigungen zur Löschung verpflichtet. Der Löschungsanspruch ist in gleicher Weise gesichert, als wenn zu seiner Sicherung gleichzeitig mit der begünstigten Hypothek eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen worden wäre.	(1) unverändert
(2) Die Löschung einer Hypothek, die nach § 1163 Abs. 1 Satz 1 mit dem Eigentum in einer Person vereinigt ist, kann nach Absatz 1 erst verlangt werden, wenn sich ergibt, daß die zu sichernde Forderung nicht mehr entstehen wird; der Löschungsanspruch besteht von diesem Zeitpunkt ab jedoch auch wegen der vorher bestehenden Vereinigungen. Durch die Vereinigung einer Hypothek mit dem Eigentum nach § 1163 Abs. 2 wird ein Anspruch nach Absatz 1 nicht begründet.	(2) unverändert
(3) Liegen bei der begünstigten Hypothek die Voraussetzungen des § 1163 vor, ohne daß das Recht für den Eigentümer oder seinen Rechtsnachfolger im Grundbuch eingetragen ist, so besteht der Löschungsanspruch für den eingetragenen Gläubiger oder seinen Rechtsnachfolger.	(3) unverändert
(4) Geht die begünstigte Hypothek auf einen anderen über, so kann derjenige, der zur Löschung oder zur Zustimmung zur Löschung verpflichtet ist, eine ihm gegenüber dem bisherigen Gläubiger auf Grund eines mit diesem bestehenden Rechtsverhältnisses zustehende Einrede gegen den Löschungsanspruch oder den Anspruch auf Zustimmung zur Löschung auch dem neuen Gläubiger entgegensetzen. Die Vorschriften der §§ 891 bis 899 gelten für diese Einrede nicht. Die Sätze 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden, wenn im Falle des Absatzes 3 die Hypothek für den Eigentümer oder seinen Rechtsnachfolger im Grundbuch eingetragen wird.	**Absatz 4 entfällt**
(5) Tritt eine Hypothek im Range zurück, so sind auf die Löschung der ihr infolge der Rangänderung vorstehenden oder gleichstehenden Hypothek die Absätze 1 bis *4* mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß an die Stelle des Zeitpunkts der Eintragung des zurückgetretenen Rechts der Zeitpunkt der Eintragung der Rangänderung tritt.	**(4)** Tritt eine Hypothek im Range zurück, so sind auf die Löschung der ihr infolge der Rangänderung vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek die Absätze 1 bis **3** mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß an die Stelle des Zeitpunkts der Eintragung des zurückgetretenen Rechts der Zeitpunkt der Einragung der Rangänderung tritt.

Entwurf

(6) Als Inhalt einer Hypothek, deren Gläubiger nach den vorstehenden Vorschriften ein Anspruch auf Löschung zusteht, kann der Ausschluß dieses Anspruchs vereinbart werden; der Ausschluß kann auf einen bestimmten Fall der Vereinigung beschränkt werden. Der Ausschluß ist unter Bezeichnung der Hypotheken, die dem Löschungsanspruch ganz oder teilweise nicht unterliegen, im Grundbuch anzugeben; ist der Ausschluß nicht für alle Fälle der Vereinigung vereinbart, so kann zur näheren Bezeichnung der erfaßten Fälle auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Wird der Ausschuß aufgehoben, so entstehen dadurch nicht Löschungsansprüche für Vereinigungen, die nur vor dieser Aufhebung bestanden haben.

§ 1179 b

(1) Wer als Gläubiger einer Hypothek im Grundbuch eingetragen oder nach Maßgabe des § 1155 als Gläubiger ausgewiesen ist, kann von dem Eigentümer die Löschung dieser Hypothek verlangen, wenn sie im Zeitpunkt ihrer Eintragung mit dem Eigentum in einer Person vereinigt ist oder eine solche Vereinigung später eintritt.

(2) § 1179 a Abs. 1 Satz 2, 3, Abs. 2, *4, 6* ist entsprechend anzuwenden."

3. An § 1187 wird folgender neuer Satz angefügt:

„Ein Anspruch auf Löschung der Hypothek nach §§ 1179 a, 1179 b besteht nicht."

4. An § 1196 wird folgender neuer Absatz angefügt:

„(3) Ein Anspruch auf Löschung der Grundschuld nach § 1179 a oder § 1179 b besteht nur wegen solcher Vereinigungen der Grundschuld mit dem Eigentum in einer Person, die eintreten, nachdem die Grundschuld einem anderen als dem Eigentümer zugestanden hat."

Artikel 2

Änderung der Grundbuchordnung

Die Grundbuchordnung wird wie folgt geändert:

1. Nach § 29 wird folgender neuer Paragraph eingefügt:

„§ 29 a

Die Voraussetzungen des § 1179 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind glaubhaft zu machen; § 29 gilt hierfür nicht."

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(5) Als Inhalt einer Hypothek, deren Gläubiger nach den vorstehenden Vorschriften ein Anspruch auf Löschung zusteht, kann der Ausschluß dieses Anspruchs vereinbart werden; der Ausschluß kann auf einen bestimmten Fall der Vereinigung beschränkt werden. Der Ausschluß ist unter Bezeichnung der Hypotheken, die dem Löschungsanspruch ganz oder teilweise nicht unterliegen, im Grundbuch anzugeben; ist der Ausschluß nicht für alle Fälle der Vereinigung vereinbart, so kann zur näheren Bezeichnung der erfaßten Fälle auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Wird der Ausschluß aufgehoben, so entstehen dadurch nicht Löschungsansprüche für Vereinigungen, die nur vor dieser Aufhebung bestanden haben.

§ 1179 b

(1) unverändert

(2) § 1179 a Abs. 1 Satz 2, 3, Abs. 2, **5** ist entsprechend anzuwenden."

3. unverändert

4. unverändert

Artikel 2

Änderung der Grundbuchordnung

Die Grundbuchordnung **in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 315-11, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 106 des Gesetzes vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 469)**, wird wie folgt geändert:

1. unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
2. An § 41 Abs. 1 wird folgender neuer Satz angefügt: „Der Vorlegung des Briefes bedarf es nicht für die Eintragung einer Löschungsvormerkung nach § 1179 des Bürgerlichen Gesetzbuchs."	2. unverändert
3. In § 56 Satz 2 werden nach dem Wort „Siegel" die Worte „oder Stempel" eingefügt.	3. unverändert
4. § 57 erhält folgende Fassung: „§ 57 (1) Der Hypothekenbrief soll die Nummer des Grundbuchblatts und den Inhalt der die Hypothek betreffenden Eintragungen enthalten. Das belastete Grundstück soll mit der laufenden Nummer bezeichnet werden, unter der es im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs verzeichnet ist. Bei der Hypothek eingetragene Löschungsvormerkungen nach § 1179 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sollen in den Hypothekenbrief nicht aufgenommen werden. (2) Ändern sich die in Absatz 1 Satz 1 und 2 bezeichneten Angaben, so ist der Hypothekenbrief auf Antrag zu ergänzen, soweit nicht die Ergänzung schon nach anderen Vorschriften vorzunehmen ist."	4. unverändert
5. In § 61 Abs. 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Siegel" die Worte „oder Stempel" eingefügt.	5. unverändert
6. § 62 wird wie folgt geändert: a) In Absatz 1 zweiter Halbsatz werden nach dem Wort „Siegel" die Worte „oder Stempel" eingefügt. b) An Absatz 1 wird folgender neuer Satz angefügt: „Satz 1 gilt nicht für die Eintragung einer Löschungsvormerkung nach § 1179 des Bürgerlichen Gesetzbuchs."	6. unverändert
Artikel 3 **Änderung der Zivilprozeßordnung**	Artikel 3 **Änderung der Zivilprozeßordnung**
Die Zivilprozeßordnung wird wie folgt geändert:	Die Zivilprozeßordnung **in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 53 des Gesetzes vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341),** wird wie folgt geändert:
1. An § 932 Abs. 1 wird folgender neuer Satz angefügt:	1. unverändert

Entwurf | Beschlüsse des 6. Ausschusses

„Ein Anspruch nach § 1179 a oder § 1179 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs steht dem Gläubiger oder im Grundbuch eingetragenen Gläubiger der Sicherungshypothek nicht zu."

2. In § 984 Abs. 2 werden nach den Worten „eine Vormerkung nach § 1179 des Bürgerlichen Gesetzbuchs eingetragen ist" die Worte eingefügt: „oder ein Anspruch nach § 1179 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs besteht".

2. unverändert

Artikel 4

Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung wird wie folgt geändert:

Artikel 4

Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung **in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. März 1976 (BGBl. I S. 737),** wird wie folgt geändert:

1. An § 91 wird folgender neuer Absatz angefügt:

„(4) Das Erlöschen eines Rechts, dessen Inhaber zur Zeit des Erlöschens nach § 1179 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Löschung einer bestehenbleibenden Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld verlangen kann, hat nicht das Erlöschen dieses Anspruchs zur Folge. Der Anspruch erlischt, wenn der Berechtigte aus dem Grundstück befriedigt wird."

1. unverändert

2. Nach § 130 wird folgender neuer Paragraph eingefügt:

„§ 130 a

(1) Soweit für den Gläubiger eines erloschenen Rechts gegenüber einer bestehenbleibenden Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld nach § 1179 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Wirkungen einer Vormerkung bestanden, fallen diese Wirkungen mit der Ausführung des Ersuchens nach § 130 weg.

(2) Ist bei einem solchen Recht der Löschungsanspruch nach § 1179 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs gegenüber einem bestehenbleibenden Recht nicht nach § 91 Abs. 4 Satz 2 erloschen, so ist das Ersuchen nach § 130 auf einen spätestens im Verteilungstermin zu stellenden Antrag des Anspruchsberechtigten jedoch auch darauf zu richten, daß für ihn bei dem bestehenbleibenden Recht eine Vormerkung zur Sicherung des sich aus der erloschenen Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld ergebenden Anspruchs auf Löschung einzutragen ist. Die Vormerkung sichert den Löschungsanspruch vom gleichen Zeitpunkt an, von dem ab die Wirkungen des § 1179 a Abs. 1 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs be-

2. unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
standen. Wer durch die Eintragung der Vormerkung beeinträchtigt wird, kann von dem Berechtigten die Zustimmung zu deren Löschung verlangen, wenn diesem zur Zeit des Erlöschens seines Rechts ein Anspruch auf Löschung des bestehenbleibenden Rechts nicht zustand oder er auch bei Verwirklichung dieses Anspruchs eine weitere Befriedigung nicht erlangen würde; die Kosten der Löschung der Vormerkung und der dazu erforderlichen Erklärungen hat derjenige zu tragen, für den die Vormerkung eingetragen war."	
3. An § 131 wird folgender neuer Satz angefügt: „Das gleiche gilt für die Eintragung der Vormerkung nach § 130 a Abs. 2 Satz 1."	3. unverändert
Artikel 5 **Änderung der Kostenordnung**	**Artikel 5** **Änderung der Kostenordnung**
Die Kostenordnung wird wie folgt geändert:	Die Kostenordnung **in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 361-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 2. Juli 1976 (BGBl. I S. 1749),** wird wie folgt geändert:
1. An § 23 Abs. 3 wird folgender neuer Satz angefügt: „Der Ausschuß des Löschungsanspruchs nach § 1179 a Abs. *6* des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist wie ein Rangrücktritt des Rechts zu behandeln, als dessen Inhalt der Ausschluß vereinbart wird."	1. An § 23 Abs. 3 wird folgender neuer Satz angefügt: „Der Ausschluß des Löschungsanspruchs nach § 1179 a Abs. **5** des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist wie ein Rangrücktritt des Rechts zu behandeln, als dessen Inhalt der Ausschluß vereinbart wird."
2. An § 44 Abs. 3 wird folgender neuer Satz angefügt: „Das gleiche gilt für den Ausschluß des Löschungsanspruchs nach § 1179 a Abs. *6* des Bürgerlichen Gesetzbuchs."	2. An § 44 Abs. 3 wird folgender neuer Satz angefügt: „Das gleiche gilt für den Ausschluß des Löschungsanspruchs nach § 1179 a Abs. **5** des Bürgerlichen Gesetzbuchs."
	Artikel 6 **Änderung der Konkursordnung**
	In § 24 der Konkursordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 311-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel II § 10 des Gesetzes vom 23. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3845), wird folgender Satz 2 angefügt:
	„Dies gilt auch, wenn der Gemeinschuldner dem Gläubiger gegenüber weitere Verpflichtungen übernommen hat und diese nicht oder nicht vollständig erfüllt sind."

Entwurf | Beschlüsse des 6. Ausschusses

Artikel 7

Änderung der Vergleichsordnung

In § 50 Abs. 4 der Vergleichsordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 311-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Juli 1976 (BGBl. I S. 2034), wird folgender Satz 2 angefügt:

„Dies gilt auch, wenn der Schuldner dem Gläubiger gegenüber weitere Verpflichtungen übernommen hat und diese nicht oder nicht vollständig erfüllt sind."

Artikel 6 (Entwurf) / Artikel 8 (Beschlüsse)

Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 1

(1) Ein Anspruch nach § 1179 a oder § 1179 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung von Artikel 1 dieses Gesetzes besteht nicht für den als Gläubiger Eingetragenen oder den Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes im Grundbuch eingetragen worden ist.

(2) Wird eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld auf Grund eines vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellten Antrags oder Ersuchens nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eingetragen oder ist ein solches nach Inkrafttreten dieses Gesetzes einzutragendes Recht bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes entstanden, so steht dem Gläubiger oder dem eingetragenen Gläubiger des Rechts ein Anspruch nach § 1179 a oder § 1179 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht zu. Dies ist von Amts wegen im Grundbuch einzutragen.

(3) Auf eine Löschungsvormerkung, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in das Grundbuch eingetragen oder deren Eintragung vor diesem Zeitpunkt beantragt worden ist, ist § 1179 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bisherigen Fassung anzuwenden. Wird die Eintragung einer Löschungsvormerkung zugunsten eines im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten oder des eingetragenen Gläubigers des betroffenen Rechts nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beantragt, so gilt das gleiche, wenn dem Berechtigten wegen Absatz 1 oder 2 ein Löschungsanspruch nach §§ 1179 a und 1179 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht zusteht.

Beschlüsse des 6. Ausschusses: § 1 unverändert

§ 2

Auf die Ergänzung des über eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilten Briefes ist § 57 der Grundbuchordnung in der bisherigen Fassung anzuwenden. Jedoch soll eine nach Inkrafttreten dieses Ge-

Beschlüsse des 6. Ausschusses: § 2 unverändert

Entwurf

setzes bei dem Recht eingetragene Löschungsvormerkung nach § 1179 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch auf Antrag nicht auf dem Brief vermerkt werden.

§ 3

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes *vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1)* auch im Land Berlin.

§ 4

Dieses Gesetz tritt *am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden siebenten Kalendermonats* in Kraft.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 3

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 4

(1) Dieses Gesetz tritt **mit Ausnahme der Artikel 6 und 7 am 1. Januar 1978** in Kraft.

(2) Die Artikel 6 und 7 treten am Tage nach der Verkündung in Kraft; sie gelten auch für Ansprüche, die durch eine vor diesem Zeitpunkt eingetragene Vormerkung gesichert sind, soweit nicht eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung entgegensteht.

Bericht der Abgeordneten Dr. Emmerlich und Dr. Eyrich

I.

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf in seiner 15. Sitzung am 2. März 1977 dem Rechtsausschuß zur Beratung überwiesen. Dieser hat den Gesetzentwurf am 2. März und am 20. April 1977 beraten. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat sich am 4. Mai 1977 mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses, welche die Ergänzung der Konkursordnung und der Vergleichsordnung betreffen, gutachtlich befaßt und sie einstimmig gebilligt. Er unterstreicht die Notwendigkeit, das Problem der Auflassungsvormerkung aus wohnungswirtschaftlichen Gründen zum Schutze der Bauwilligen in das Gesetzgebungsverfahren mit einzubeziehen.

II.

Der Rechtsausschuß sieht übereinstimmend die Notwendigkeit, Maßnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Grundstückverkehrs zu ergreifen. Die Zeit zwischen der Grundpfandrechtsbestellung beim Notar und der Auszahlung der Kredite muß im Interesse der Bauwilligen verkürzt werden. Zu diesem Zweck müssen Grundbuchämter, Kreditinstitute und die übrigen beteiligten Stellen entlastet werden.

Ein wesentlicher Grund für die Zunahme dieser Arbeitsbelastung ist darin zu suchen, daß die Rechtspraxis dazu übergegangen ist, von dem Grundsatz der Rangwahrung, wie ihn das Bürgerliche Gesetzbuch entsprechend den wirtschaftlichen Bedürfnissen zur Zeit seiner Entstehung verankert hat, abzurücken. Während ursprünglich die Verzinsung eines Hypothekendarlehens um so niedriger war, je höher die Rangstelle der Hypothek im Grundbuch war, hat sich heute dieses Verhältnis in sein Gegenteil verkehrt: Die Zinsen für die „erste" Hypothek sind am höchsten. Die nachrangigen Grundpfandrechte — von Bausparkassen und aus öffentlichen Mitteln — sind in der Regel niedriger verzinslich. Damit ist einerseits das Interesse des Grundeigentümers weitgehend entfallen, die ersten Rangstellen freizuhalten und andererseits das Interesse der Gläubiger gestiegen, mit ihren Grundpfandrechten im Range aufzurücken. Das, was früher die Ausnahme war, wurde zur Regel: Löschungsansprüche werden vertraglich vereinbart, Löschungsvormerkungen werden eingetragen.

Hier setzt der vorliegende Gesetzentwurf nach Auffassung des Rechtsausschusses völlig zu Recht an: Wenn das Regel-Ausnahme-Verhältnis im Gesetz entsprechend der Rechtspraxis umgestaltet wird, kann damit eine wesentliche Entlastung und Beschleunigung des Grundstückverkehrs erreicht werden. Der Rechtsausschuß billigt daher einstimmig den Gesetzentwurf. Dieser Eingriff in das System des Sachenrechts ist geeignet, aber auch zur Erreichung der Entlastung notwendig.

Der Ausschuß hat sich davon überzeugen lassen, daß eine lediglich formellrechtliche Lösung des Problems zu keiner durchgreifenden Entlastung führen kann. Wenn das Regel-Ausnahme-Verhältnis beim Löschungsanspruch und bei der Löschungsvormerkung beibehalten wird und lediglich auf den Vermerk auf dem Grundpfandrechtsbrief verzichtet wird, führt dies nicht zu einer ausreichenden Entlastung der Grundbuchämter. Zwar erübrigt sich in diesem Falle das zeitraubende Versenden der Grundpfandrechtsbriefe; die Eintragung der Löschungsvormerkung im Grundbuch wird dadurch jedoch nicht entbehrlich.

Der Ausschuß hat sich auch Gedanken darüber gemacht, ob es der Grundsatz der Rechtssicherheit und der Rechtsklarheit nicht verbietet, die vom Gesetzentwurf vorgesehene Rechtsänderung herbeizuführen. Die Sorge könnte darin bestehen, daß es auf Jahrzehnte hinaus zweierlei Grundpfandrechte geben wird, nämlich die vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes bestellten Grundpfandrechte, zu deren Gunsten Löschungsvormerkungen eingetragen sein müssen und die nach dem Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzentwurfs bestellten Grundpfandrechte, die durch den gesetzlichen Löschungsanspruch begünstigt sind. Der Rechtsausschuß hat nach eingehender Erörterung dieser Frage schließlich das Nebeneinanderbestehen der alten und der neuen Regelung als das kleinere Übel angesehen, zumal bei jeder Eintragung ohnehin deren Zeitpunkt mit eingetragen wird. Die durch die Gesetzesänderung zu erwartende Verbesserung der Übersichtlichkeit des Grundbuchs ist nach Auffassung des Rechtsausschusses durchaus geeignet, den Nachteil des Nebeneinanders verschiedener Rechte aufzuwiegen.

III.

Der Ausschuß ist ohne Gegenstimmen bei einigen Enthaltungen zu der Auffassung gelangt, daß der vorliegende Gesetzentwurf zum Anlaß genommen werden muß, die Konkurssicherheit der Auflassungsvormerkung wiederherzustellen. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 29. Oktober 1976 — V ZR 4/75 — entschieden, daß im Falle des Konkurses des Veräußerers (Grundstückseigentümers) der Konkursverwalter nach § 17 KO die Erfüllung des durch eine Vormerkung gesicherten Anspruchs auf Übereignung eines Grundstücks ablehnen kann, wenn der zugrundeliegende einheitliche Kaufvertrag auch auf Erstellung eines Bauwerks gehe und mit diesem Bauwerk noch nicht begonnen worden sei. Diese Entscheidung, die mit der bisherigen notariellen Praxis nicht in Einklang steht und insbesondere auch die in § 3 Abs. 1 Nr. 2 der Makler-

und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juni 1975 (BGBl. I S. 1352) der Vormerkung für den Insolvenzfall beigemessenen Sicherungsfunktion nicht berücksichtigt, hat zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit geführt. Der Ausschuß hält es daher für geboten, durch Klarstellungen in der Konkursordnung und in der Vergleichsordnung die aufgetretenen Unsicherheiten zu beseitigen.

Im Ausschuß sind vereinzelt Bedenken dagegen erhoben worden, ob das übereinstimmend und uneingeschränkt bejahte Ziel, die Rechte des Immobilienkäufers zu sichern, mit der nunmehr vorgeschlagenen Ergänzung des § 24 KO und des § 50 VerglO erreicht werden kann. Dabei wurde auf die ursprüngliche Funktion der Auflassungsvormerkung, die Übereignung des Grundstücks, nicht jedoch die Erfüllung eines Werkvertrags zu sichern, hingewiesen. Auch an die Reformbedürftigkeit des gesamten Insolvenzrechts wurde in diesem Zusammenhang erinnert. Demgegenüber hat sich im Ausschuß eindeutig die Auffassung durchgesetzt, daß zur Sicherung der Rechte des Immobilienkäufers umgehend gehandelt werden muß und daß die vorgesehenen Gesetzesänderungen eine systemkonforme schnelle Abhilfe ermöglichen. Zusammen mit den in § 3 Abs. 2 Nr. 2 der Makler- und Bauträgerverordnungen festgelegten Grundsätzen für die Bezahlung der Bauleistungen nach dem Baufortschritt sind die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen durchaus geeignet, die volle Sicherung der Rechte des Käufers eines noch nicht errichteten Bauwerks zu gewährleisten.

IV.

Soweit einzelne Vorschriften im Laufe der Ausschußberatungen neu eingefügt worden sind oder Änderungen erfahren haben, oder Gegenstand besonderer Erörterungen waren, werden diese im folgenden erläutert. Im übrigen wird auf die Begründung des Gesetzentwurfs — Drucksache 8/89 — verwiesen.

1. **Zur Überschrift des Gesetzes**

   Es empfiehlt sich, in die Überschrift des Gesetzes nicht die Konkursordnung und die Vergleichsordnung aufzunehmen, sondern die Überschrift zu verkürzen.

2. **Zu Artikel 1 Nr. 1**

   Die vom Bundesrat empfohlene Fassung von § 1179 ist aus sprachlichen und gesetzestechnischen Gründen vorzuziehen.

3. **Zu Artikel 1 Nr. 2**

   Entsprechend der Stellungnahme des Bundesrates, der die Bundesregierung zugestimmt hat, empfiehlt der Ausschuß die Streichung von § 1179 a Abs. 4 aus den in der Stellungnahme des Bundesrates angegebenen Gründen.

4. **Zu Artikel 4 Nr. 2**

   Der Ausschuß hat sich mit der Prüfungsempfehlung des Bundesrates befaßt, ob in das ZVG eine Verpflichtung des Gerichts aufgenommen werden soll, auf den Rechtsverlust hinzuweisen, der nach § 130 a ZVG eintritt, wenn ein Antrag auf Eintragung der dort vorgesehenen Vormerkung nicht gestellt wird. Der Ausschuß hält eine Vorschrift dieser Art aus den im folgenden behandelten Gründen nicht für erforderlich.

   Die Eintragung einer Löschungsvormerkung nach § 130 a Abs. 2 ZVG kann dem Antragsteller nur etwas nützen, wenn er zur Zeit der Erteilung des Zuschlages tatsächlich einen Löschungsanspruch hatte (§ 91 Abs. 4 ZVG i. d. F. des Entwurfs) und außerdem ihm die bei Löschung des bestehenden Rechts fällig werdende zusätzliche Leistung des Erstehers zuzuteilen wäre. Lägen diese Voraussetzungen nicht vor, wäre der Antragsteller nach § 130 a Abs. 2 Satz 3 ZVG verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen und die Kosten dieser Löschung zu tragen. Daß nach Abschluß des Versteigerungsverfahrens noch solche Löschungsansprüche bezüglich bestehengebliebener Grundpfandrechte durchgesetzt werden, wird voraussichtlich nicht allzu häufig sein. In solchen Fällen würde für die Beteiligten die Kenntnis allein über den Wegfall der gesetzlichen Vormerkungsfiktion und die Möglichkeit eines Antrages nach § 130 a Abs. 2 ZVG nicht ausreichen. Sie müßten sich vielmehr über die Rechtslage insgesamt, insbesondere auch über die Voraussetzungen des gesetzlichen Löschungsanspruchs unterrichten und deshalb ohnehin rechtskundigen Rat einholen. Der Hinweis nur auf die Rechtsfolgen des § 130 a ZVG brächte im Gegenteil die Gefahr mit sich, daß falsche Vorstellungen geweckt und Anträge auf Eintragung von Löschungsvormerkungen gestellt werden, welche diese Beteiligten dann später auf ihre Kosten wieder löschen lassen müßten. Eine allgemeine Verpflichtung des Gerichts, auf den nach § 130 a ZVG eintretenden Rechtsverlust hinzuweisen, z. B. in der Bestimmung des Verteilungstermins (§ 105 ZVG) empfiehlt sich aus den vorstehend behandelten Gründen nicht.

   Ob das Versteigerungsgericht im Verteilungstermin einen entsprechenden Hinweis geben sollte, wenn es etwa erkennt, daß ein unerfahrener Beteiligter durch entsprechende Anträge noch zusätzliche Leistungen erlangen könnte, ist eine andere Frage, die durch die Verneinung einer allgemeinen Hinweispflicht der vorstehend behandelten Art nicht präjudiziert wird. Soweit im Einzelfall eine Erörterung dieser Fragen im Verteilungstermin bereits nach den allgemeinen Verfahrensgrundsätzen — etwa nach § 139 ZPO — in Betracht kommen sollte, bedarf es einer besonderen Vorschrift nicht. Eine darüber hinausgehende Spezialregelung empfiehlt sich für die Fälle der hier in Betracht kommenden Art nicht.

5. **Zu Artikel 6**

Die Ergänzung des § 24 KO soll klarstellen, daß im Falle eines zweiseitigen (gegenseitigen) Vertrages das Wahlrecht des Konkursverwalters nach § 17 KO gegenüber dem durch eine Vormerkung gesicherten Anspruch auch dann nicht durchgreift, wenn der Gläubiger nach den mit dem Gemeinschuldner getroffenen Vereinbarungen von diesem noch weitere Leistungen, also z. B. die Errichtung eines Bauwerks, verlangen konnte und der Gemeinschuldner diesen Verpflichtungen noch nicht nachgekommen ist. Eine Hervorhebung, daß in einem derartigen Fall ein Wahlrecht des Konkursverwalters nach § 17 KO gegenüber dem gesicherten Anspruch auch dann nicht besteht, wenn der Gläubiger seinerseits nicht oder nicht vollständig erfüllt hat, bedarf es nicht, weil diesem Gesichtspunkt für die Frage der Konkursfestigkeit der Vormerkung ohnehin keine Bedeutung beizumessen ist.

6. **Zu Artikel 7**

Die Ergänzung des § 50 Abs. 4 VerglO entspricht der des § 24 KO.

7. **Zu Artikel 4 Abs. 2**

Die in den Artikeln 6 und 7 enthaltenen Ergänzungen der Konkursordnung und der Vergleichsordnung sollen nach dem ersten Halbsatz umgehend in Kraft treten, damit die in bezug auf die Wirkungen einer Vormerkung im Insolvenzfall aufgetretenen Zweifel und Ungewißheiten schnell beseitigt werden. Der zweite Halbsatz stellt klar, daß die Artikel 6 und 7 auch für die Ansprüche gelten, zu deren Gunsten eine Vormerkung bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens besteht, sofern nicht eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung das im Einzelfall ausschließt.

Bonn, den 5. Mai 1977

Dr. Emmerlich **Dr. Eyrich**

Berichterstatter